

CONVOCATION ET ODJ RÉUNION 24 juillet 2023 @ 18H00

- Signature de la feuille de présence
- Election du président de séance
- Election du/des secrétaire(s) de séance
- Le mot du président (voir pj)
- Le mot de la présidente
- Approbation du CR du CS du 15 juin 2023

FONCTIONNEMENT DU CS

1. **Élection d'un secrétaire du Conseil syndical** : Le rôle de ce secrétaire sera -dans le respect du RI- de rédiger et distribuer les ODJ, de compiler avec l'aide du/des secrétaire(s) de séance.
2. **Suivi de décisions du CS / AG**. Nous devons régulièrement constater que les décisions prises tombent dans l'oubli. Je propose qu'un fichier soit établi et un groupe de travail créé pour suivre chaque semaine.
3. **Recherche d'un avocat** pour défendre les intérêts du syndicat suite à l'incendie.
4. **Site myfoncia** Demande récurrente de Monsieur Roulet au sujet du site myfoncia. Il faudrait que tout le monde donne de la voix et exige la bonne transmission des informations propres à donner les moyens au CS de remplir son mandat. Voir liste ci-dessous :
 - Calendrier des missions de contrôle
 - ODS (Ordre de service non visible sur myfoncia.) Alors que Mme MAGDELENAT nous dit que oui.
 - Devis pour société de conseil : Socotec/Véritas/Qualiconsult.
 - Augmentation de salaire du Gardien, rétroactif du 1er juin
 - Travaux Joints de la dalle.
 - Travaux Vides ordures.
 - Travaux de gouttières à nettoyer.
 - Travaux d'élagage des arbres.
 - Badges. Second badge se fait attendre
 - Local poubelles des commerçants : demande à FONCIA de mandater GINGER pour la faisabilité de percement d'ouverture dans le local OM du 2 place Querville.
 - Sécurité gaz chez les commerçants

HYGIENE & SÉCURITÉ

1. **Sécurité porte de garage** : Vous avez tous reçu la vidéo. Au moins 3 portes de garages s'ouvrent plus facilement qu'une boîte de conserve. Il s'agit aussi de trouver des systèmes pour les refermer plus rapidement et aussi d'ajouter des caméras alarmes aux points sensibles comme les sorties d'urgence des parkings souvent bloquées avec des cailloux par des usagers de la résidence ou d'ailleurs.
2. **Pigeons** : Vous avez tous vu les photos prises du balcon du consort Guilloux. Mandater Foncia pour officialiser une plainte auprès des services sanitaires à partir des photos et témoignages des voisins (voir Annexe Monsieur Roulet.)
3. **SDF, nuisances et insécurité**. J'ai demandé copies des factures pour le nettoyage des zones polluées par les déjections du SDF. Au-delà, des coûts et de l'insalubrité, il faut réaliser que cela aussi enlève l'envie de fréquenter le centre commercial.
4. **Extincteurs volés**, remplacement, coût.
5. **Enlèvement des vélos** dans les locaux, date butoir du 30 avril.
6. **Déjections canines sur la dalle**. De plus en plus... solutions ? Je propose un budget de 100 euros pour commander des pochoirs + peinture soluble qui serviront à mettre en avant l'attitude des propriétaires indécents.
7. **Mise en place de poubelle sur la dalle**. J'ai trouvé une sélection sur [manutan.fr](https://www.manutan.fr)

ESPACES VERTS

Devant le succès de la distribution des fleurs et afin de poursuivre la dynamique de fleurissement de nos bacs, je propose qu'un budget de 300 euros soit débloqué pour acheter des pots de fleurs qui seront

utilisés comme oyas dans les bacs. Un atelier sera proposé pour montrer aux participants comment faire un oyas. Les participants repartiront avec un oyas et la procédure pour en fabriquer. Le coût de fabrication est d'environ 8 euros. Un oyas par cage sera fabriqué.
J'attends confirmation de mes calculs estimatifs. Si cela se vérifie, il semble que nous ayons toute l'eau qu'il nous faut pour nos espaces verts par le biais de nos toits. Voir mot du président.

ECONOMIES

Si la loi définit la température de chaque appartement entre 18°C et 19°C, les dates de mise en route et d'arrêt du chauffage collectif, quant à elles, restent régies par le règlement de copropriété, à l'appréciation des habitants de l'immeuble et du syndicat de copropriété.

L'an dernier on peut évaluer que près de 400 logements ont été surchauffés à grand frais pour le bénéfice de 50 logements. Nous n'avons plus les moyens de ces dépenses. Il faut une réflexion pour réduire les disparités de température et générer des économies collectives. Surchauffer 400 logements est contre la loi, contre le réchauffement climatique et mauvais pour la santé. Il faut chiffrer et proposer à l'AG un plan d'économies collectives de chauffage.

ODJ AG 2024

Il n'est pas trop tôt pour débiter notre réflexion sur les points à mettre à l'ODJ de l'AG 2024 :

AG Vote par boîtier : On l'a vu l'année dernière le syndic peine à tenir les votes. Il s'affranchit de la loi SRU de 2000 qui l'oblige à comptabiliser les votes "POUR". Le vote par boîtier + le vote par correspondance sont sans appel. Le coût très acceptable a l'avantage supplémentaire de réduire la durée de l'AG qui s'étire lors des l'appel et la prise manuelles des votes.

Quid des combles non isolés suite à l'incendie. Quand seront-ils fait ?

Date de démarrage du chauffage et d'arrêt du chauffage. Période de chauffe : Les dates choisies l'an dernier l'ont été sans recul. Je propose dans un premier temps de s'accorder à démarrer et arrêter le chauffage en calquant les dates des bailleurs sociaux. Ce qui apportera des économies collectives. A la charge des résidents qui souhaitent un appoint de le faire individuellement avec un appareil d'appoint. Il ne s'agit que de quelques semaines, 10-12 tout au plus, qui seront sinon totalement partiellement financées par les économies de chauffage collectif.

Local poubelles des commerçants : demande à FONCIA de mandater GINGER pour la faisabilité de percement d'ouverture dans le local OM du 2 place Querville.

Questions diverses

Eau : Les professionnels médecins / dentistes / etc dans les cages ont-ils des compteurs d'eau individuels ?

MOT DU PRÉSIDENT

L'arrosage Selon mes estimations, nos toits peuvent plus que largement suffir à assurer l'arrosage de nos plantations. Les chiffres :

- Selon météo France 724 millimètres d'eau tombent en moyenne par année sur Tours. Pour vous donner une idée, c'est à peu près la hauteur d'une table à manger.
- 1 millimètre d'eau qui tombe sur un mètre carré correspond à un litre d'eau.
- Donc pour chaque mètre carré de toiture nous pouvons anticiper capter jusqu'à 724 litres d'eau !

Etonnant n'est-ce pas !

J'ai fait le calcul pour une de nos toitures qui fait environ 500 mètres carrés.

$500MC \times 724 \text{ li} / MC = 362\,000 \text{ litres !}$

Retour en arrière : En début d'été avec Madame BELLEVILLE et CHERPIT de la commission Espaces Verts nous avons rencontré Mme PEIGNE, Monsieur CHAPACOU sur le sujet de l'arrosage. Lors de cette rencontre, j'ai remis à Mme PEIGNE copie des pages 38 à 41 de notre RC, qui reprend les termes de la convention de servitudes entre Balzac et la Ville de Tours. J'ai souligné à nos interlocuteurs les obligations de la ville sur les obligations d'arrosage, d'entretien du réseau d'arrosage et du remplacement du réseau d'arrosage. Vive protestations de Monsieur CHAPACOU avec en fond le **faux problème** qui fait le cheval de bataille de la Ville. Protestations auxquelles j'ai répondu que "*remplacement*" ne voulait pas dire "*remplacement par l'identique*" ...

J'ai poursuivi en disant que certes depuis 1976 les conditions avaient changé, que nos plantations meurent de soif ... et j'ai introduit la possibilité d'installer des récupérateurs d'eau. A ma surprise il m'a dit que des récupérateurs d'eau nous pourrions en avoir tant que l'on veut ! J'écris surpris parce que quelques semaines auparavant j'avais demandé aux agents de TMVL la même chose et ils m'avaient répondu "on n'en a même pas pour nous".

En développant ces chiffres, il appert que nos toits pourraient très bien alimenter l'arrosage des plantations nouvelles en bord de l'Allée de Ségovie. Ce qui je pense ne devrait pas laisser indifférents nos différents interlocuteurs. A suivre !

Les déjections canines J'entends bien que communiquer ne sert que si les gens savent lire. Personnellement je pense qu'à force de communiquer, pas une fois pas deux pas trois, mais à répétition, marteler le même message de différente façon fini par faire son œuvre. Certes il y aura toujours les indéfectibles mais il y a surtout tous les autres.

Vu à St-Avertin ce panneau bien en vu sur un square qui avec des rappels trouvés à Palerme l'an dernier et d'autres comme le pochoir plus soft "Bonjour, votre chien de ne sais pas lire, mais vous ... peuvent à terme faire passer le message même chez les plus obtus. Cela s'est vu ;)



Le vote par boîtier : Mesdames Rebière et Sartori, Monsieur Largeau et moi avons assisté à la présentation d'une solution de vote par boîtier cette semaine. La solution offre plusieurs options, elle répond à nos besoins. Nous y économiserons énormément de temps en AG et hors AG. Je dis hors AG parce qu'il est exclu de ne pas vérifier scrupuleusement les votes. Il est exclu de laisser le syndic FONCIA ne pas respecter la loi SRU de 2000.

Madame Rebière a souligné qu'il faut voter la solution dans une AG avant de la mettre en place. Je lui ai répondu que comme les travaux engagés par Foncia qui ont vu l'incendie, le CS peut aussi faire adopter à posteriori par l'AG des décisions prises en CS.

Ne vous étonnez pas si le syndic tente de freiner ce mode de contrôle de vote dont il perd le contrôle.

Annexe M. ROULET

Règlement Sanitaire Départemental d'Indre et Loire en vigueur

J'en profite pour demander très officiellement à Madame Magdelenat de bien vouloir en faire un rappel à afficher dans les halls d'entrée et aussi une information bien visible sur le site My Foncia.

Article 26 – Présence d'animaux dans les habitations, leurs dépendances, leurs abords et les locaux communs Sans préjudice de l'application de la réglementation en vigueur, il est interdit d'élever et d'entretenir dans l'intérieur des habitations, leurs dépendances et leurs abords et de laisser stationner dans les locaux communs des animaux de toutes espèces dont le nombre ou le comportement ou l'état de santé pourraient porter atteinte à la sécurité ou la salubrité des habitations ou de leurs voisinages. Il est de même interdit d'attirer systématiquement ou de façon habituelle des animaux, notamment les pigeons et les chats, quand cette pratique est une cause d'insalubrité ou de gêne pour le voisinage.

Article 120 – Jets de nourriture aux animaux. - Protection contre des animaux errants, sauvages ou redevenus tels. **Il est interdit de jeter ou déposer des graines ou nourriture en tous lieux publics pour y attirer les animaux** errants, sauvages ou redevenus tels, **notamment** les chats ou **les pigeons** ; la même interdiction est **applicable aux** voies privées, cours ou **autres parties d'un immeuble lorsque cette pratique risque de constituer une gêne pour le voisinage** ou d'attirer les rongeurs.

Article 165 – Pénalités. Les **infractions** aux dispositions du présent règlement sont **punies d'une amende de 300 à 600 F**. En cas de **récidive**, l'amende peut être portée à 1200 F (décret n° 80-567 du 18 juillet 1980 relatif aux infractions à certaines dispositions du titre I du livre 1er du Code de la Santé publique – article 3. Modifié par décret n° 80-567 du 18 Juillet 1980 article 2).